



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279460

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000806-36.2024.8.26.0306, da Comarca de José Bonifácio, em que são apelantes MARCOS ROGÉRIO ANTÔNIO e SUZIANI PAULA PONTE, é apelada OSVANIA MARTINS DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4.860

Apelação nº 1000806-36.2024.8.26.0306

Comarca: José Bonifácio (1ª Vara)

Apelantes: Marcos Rogério Antônio e Suziani Paula Ponte (réus)

Apelada: Osvania Martins de Oliveira

Juiz(a) prolator(a): Carolina Castro Andrade Silva

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DESFEITA. DESACORDO QUANTO ÀS CONSEQUÊNCIAS DA RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO. NECESSIDADE DE RESTABELECIMENTO DAS PARTES AO ESTADO JURÍDICO ANTERIOR AO NEGÓCIO. RÉUS QUE NÃO COMPROVARAM O MOTIVO DA NEGATIVA DO FINANCIAMENTO DO PREÇO.

1. Sentença: Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel residencial, cumulada com pedidos de reintegração de posse e reparação de perdas e danos, julgada procedente.
2. Recurso dos réus insistindo na improcedência da ação, não acolhido.
3. Acórdão/razões de decidir:
 - 3.1. Financiamento do preço não comprovado. Requeridos que superestimaram o valor do imóvel ao pedir financiamento de R\$ 320.000,00, enquanto o valor do imóvel era de R\$ 280.000,00. Financiamento autorizado de 80% do valor pedido, não concluído. Culpa dos réus, compromissários compradores, pela frustração do negócio. Restituição das partes ao estado jurídico em que se achavam antes do contrato.
 - 3.2. Pagamentos feitos durante a ocupação do imóvel. Comprovações que vieram aos autos 'colados' nas razões de apelação. Eventuais valores pagos devem ser objeto de consideração na fase de cumprimento de sentença.
4. Recurso dos requeridos desprovido. Sentença mantida.

*Apelação interposta pelos requeridos contra a r. sentença de fls. 130/134, declarada a fls. 151/152, cujo relatório adoto, que julgou **procedente** a ação de rescisão de contrato, cumulada com pedido de reintegração de posse e reparação de perdas e danos (fundada*

em compromisso de compra e venda de imóvel residencial entre particulares), estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

“Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido, concedendo a tutela de urgência requerida, para I- declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda e, por consequência, determinar a reintegração da autora na posse do imóvel, a qual dou por satisfeita no curso do processo; e

II- condenar a autora a pagar à ré o valor da parcela do financiamento bancário pendente, referente a março de 2024, e de todas as despesas decorrentes do uso do imóvel até a efetiva desocupação, com correção monetária pela Tabela Prática do e. TJSP e juros de mora ambos desde o vencimento da obrigação, assegurada compensação com o sinal; e

III - a título de multa contratual, o equivalente a 10% do valor do contrato, com correção monetária pelo índice da Tabela Prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, assegurada compensação com o sinal.

Em virtude da sucumbência mínima dos autores (art. 86, caput, do CPC), os réus deverão pagar as custas e despesas processuais (art. 82 do CPC), bem como honorários advocatícios no equivalente a 10% do valor da condenação (art. 85, §2º, do CPC), respeitado o mínimo de 1 salário-mínimo vigente nesta data (art. 85, §8º-A, do CPC).

Anote-se o valor da causa em R\$ 280.000,00, que deverá ser levado em consideração na apuração das custas finais, sobretudo em relação à diferença a pagar no tocante à taxa judiciária.”

Em embargos de declaração a decisão foi assim emendada:

"1- Fls. 137-146: CONHEÇO dos embargos de declaração opostos pelos requeridos, porque tempestivos, mas LHES NEGO provimento, haja vista que não há contradição, omissão ou obscuridade a ser sanada e, na verdade, o embargante pretende exclusivamente a modificação do teor da sentença, cabendo-lhe, para essa finalidade, querendo, valer-se da via recursal.

2- Fls. 147-150: CONHEÇO dos embargos de declaração opostos pela requerente, porque tempestivos, e lhes dou provimento.

A alegada contradição consiste, na verdade em mero erro material.

E, nesse passo, nesse ponto, retifico o dispositivo da sentença de fls. 130-134, para que passe a constar com o seguinte teor:

"Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido, concedendo a tutela de urgência requerida, para:

"(...)

II- condenar os réus a pagarem à autora o valor da parcela do financiamento bancário pendente, referente a março de 2024, e de todas as despesas decorrentes do uso do imóvel até a efetiva desocupação, com correção monetária pela Tabela Prática do e. TJSP e juros de mora ambos desde o vencimento da obrigação, assegurada compensação com o sinal; e (...)"

Mantém-se, no mais, a r. sentença tal como lançada.

Desnecessário contraditório prévio pela inexistência de prejuízo ao

embargado (art. 1.023, §2º, do CPC)” (fls. 151/152).

Recurso dos requeridos sustentando, *em síntese*, que efetuaram o pagamento da parcela do financiamento da autora referente aos meses de março/2024 e abril/2024, o que não constou da sentença, assim como não enfrentadas todas as teses constantes do processo, especialmente a culpa da autora pela frustração do negócio. Afirmam que a negativa do financiamento ocorreu em relação ao valor da avaliação, R\$ 240.000,00, que consta inclusive da matrícula do imóvel, *mas* o preço do negócio foi de R\$ 280.000,00, que considera totalmente fora do *valor de mercado*, que foi a resposta da *Caixa Econômica Federal*, insurgindo-se contra os honorários advocatícios. *Pede* a reforma da sentença para julgar improcedente a ação (fls. 155/163).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 165/166).

Contrarrazões a fls. 170/176.

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

2. *Síntese da demanda:*

2.1. A *autora* vendeu aos requeridos em 06/11/2023, o imóvel residencial situado na *Rua José Ferreira Guimarães*, nº 260, Residencial *Jorge Costa I*, em *José Bonifácio*, pelo valor de R\$ 280.000,00, com entrada de R\$ 10.000,00, comprometendo-se os compromissários compradores a pagar a diferença de R\$ 270.000,00 através de financiamento bancário, em até noventa dias, e, após vistoria, tomaram posse precária da residência. Decorridos mais de cento e vinte dias, os demandados pediram a rescisão do contrato porque não obtiveram financiamento do saldo do preço do imóvel.

2.2. Judicializada a divergência, a ação foi *julgada procedente*, com o que *não se conformam os requeridos, sem razão, no entanto*.

3. *Da rescisão do contrato:*

3.1. É certo que os demandados não conseguiram o financiamento da parcela restante do preço do imóvel, no valor de R\$ 270.000,00, em face do que pediram a rescisão do contrato de promessa de compra e venda objeto da demanda.

3.2. Na medida em que a resolução do negócio é o desejo de ambas as partes, impõe-se apenas equacionar as consequências financeiras do desfazimento do negócio, porque as partes têm que ser remetidas ao estado jurídico em que se encontravam.

3.3. Registra-se, *em primeiro lugar*, que a autora recebeu dos requeridos R\$ 10.000,00 como *entrada* do negócio que firmaram, de forma que a resolução do negócio obriga à devolução de referido valor, porque – como já afirmado – as partes têm que ser restituídas ao estado anterior ao negócio.

Sobre tal pagamento a i. magistrada assim se pronunciou:

“Incabível retenção do valor pago a título de sinal como prefixação de perdas e danos, por ausência de previsão contratual nesse sentido.

(...)

Assim, o sinal não deve ser considerado perdido pelos réus, e sim descontado do valor da multa, mediante compensação” (fls. 131/132).

3.4. Como o negócio foi desfeito, justifica-se a imposição de devolução de referido valor nestes autos, tendo em vista o *caráter sinalagmático do contrato desfeito*, de forma que se mostra perfeitamente cabível o reconhecimento do crédito dos requeridos no âmbito desta ação, mediante compensação.

Assegura-se assim a cabal *restituição das partes ao estado em que se achavam antes do contrato*, providência que também encontra respaldo no *princípio da instrumentalidade do processo*, que deve servir como mecanismo para *completa pacificação das demandas*, especialmente porque *competes ao Juiz dar resposta conclusiva à lide, de modo a evitar novas demandas*.

4. Da alegação de negativa de financiamento por causa do valor do imóvel:

Não procede a alegação de que houve negativa de financiamento por causa da avaliação do imóvel ou do valor de venda.

Verifica-se que, *na verdade*, foram os requeridos quem superestimaram o valor do imóvel ao pedir o financiamento de R\$ 320.000,00 (fls. 160), quando o valor do imóvel era de R\$ 280.000,00 (contrato de fls. 26/30).

Em que pese o *recorte* de parte da tela (fls. 160), que os demandados não cuidaram de anexar como documento, é possível ver que foi solicitado financiamento no valor de R\$ 320.000,00, a quantidade de meses do financiamento (420 meses) e que a quantia a ser financiada corresponderia a 80% do valor pedido, ou seja, o valor a ser liberado seria de R\$ 256.000,00 ($R\$ 320.000,00 \times 80\%$), que não corresponde a quantia faltante de R\$ 270.000,00, de forma que *foram os requeridos quem deram causa à rescisão do contrato*, por não pagarem o saldo do preço ajustado.

Os requeridos poderiam ter concluído o financiado e pagar a diferença de R\$ 14.000,00 de outra forma, *mas* não o fizeram, o que leva à segura conclusão de que não foi a autora quem deu causa a rescisão do contrato.

Desta forma, desnecessária expedição de ofício à

Caixa Econômica Federal para informação a respeito do valor de avaliação do imóvel objeto da demanda.

Cumprе destacar que *o juiz é o destinatário da prova*, devendo ser prestigiada sua posição quando *se deu por suficientemente esclarecido* para formação de sua convicção.

Não se pode perder de vista que “*o juízo de relevância implica um juízo preliminar de utilidade da prova, isto é, somente as provas que possam contribuir à demonstração do fato jurídico é que podem ser consideradas relevantes*” (EDUARDO CAMBI, *A prova civil. Admissibilidade e relevância*. São Paulo: RT, 2006, p. 262).

5. Do pagamento da parcela do mês de março de 2024:

Também não procede a alegação dos demandados de que anexaram na contestação o comprovante do pagamento da parcela relativa ao mês de *março de 2024*, do financiamento contratado pela autora que recai sobre o imóvel, visto que tal prova de quitação não acompanhou a contestação, *mas* somente a procuração, matrícula do imóvel, fotografias e *prints* de conversas de aplicativo de mensagem (fls. 70/93).

Comprovantes de pagamentos alegados somente vieram aos autos *colados* nas razões de apelação (fls. 158), onde os réus informam que fizeram os depósitos em 27/03/2024 e 10/04/2024,

referentes aos meses de *março* e *abril* de 2024, de forma que correta a sentença ao condenar os requeridos ao pagamento das parcelas do financiamento até a efetiva desocupação.

Tal questão, *no entanto*, poderá ser equacionada em sede de cumprimento de sentença, onde os demandados poderão comprovar o cumprimento das obrigações impostas na sentença.

6. *Em síntese*, impõe-se a preservação da r. sentença nos termos em que foi proferida.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

PAULO ALONSO

Relator